

André Luiz Rocha dos Santos – Engenheiro Civil – CREA Nº 5062342014

88

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª. VARA JUDICIAL DO FORO
DE MONGAGUÁ

LOCALIZAÇÃO: Rua Servidão de Passagem, nº - Bairro Cascas -
Mongaguá - S.P.

PROCESSO Nº : 0003061-23.2009.8.26.0366
AÇÃO : CARTA PRECATÓRIA CÍVEL - CONSTRUÇÃO /
PENHORA/ INDISPONIBILIDADE DE BENS
REQUERENTE: : JOSÉ GERALDO LAPA E OUTROS
REQUERIDO : COOPERATIVA HAB. DOS POLICIAIS MILITARES DO
ESTADO DE SÃO PAULO

366 FMS.16.0002630-B 171116 13E7 848

VALOR DO IMÓVEL: R\$ 664.700,00 (selecantos e sessenta e quatro mil
e sessentos reais)

André Luiz Rocha dos Santos, Engenheiro Civil, Perito Judicial
nomeado nos Autos da presente ação, dando por encerrado seus trabalhos, vem
respeitosamente, apresentar suas conclusões expressas no seguinte

LAUDO

a.luizeng@gmail.com Tel. Cel. (11) 97251-9868 / Tel. Cel. (13) 99745-8512

89

1. RESUMO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

LOCALIZAÇÃO: Rua Servidão de Passagem, s/nº - Balneário Cascais –
Mongaguá – S.P.

DATA DA AVALIAÇÃO: novembro de 2016

VALOR DO IMÓVEL: R\$ 664.700,00 (seiscentos e sessenta e quatro mil
e setecentos reais)

2. PRELIMINARES

3.1. Local Este laudo refere-se a uma CARTA PRECATÓRIA CÍVEL – CONSTRUÇÃO / PENHORA/ INDISPONIBILIDADE DE BENS, requerida por JOSÉ GERALDO LAPA E OUTROS, em face de COOPERATIVA HAB. DOS POLICIAIS MILITARES DO ESTADO DE SÃO PAULO, em curso na 1ª VARA JUDICIAL DO FORO DE MONGAGUÁ - SP, AUTOS – 0003061-23.2009.8.26.0366.

O objetivo principal do presente trabalho é avaliar o imóvel da matrícula nº 194.438 do Registro de Imóveis de Itanhaém.

O perito foi nomeado pelo MM. Juízo às fls. 44, para atuar na avaliação do imóvel.

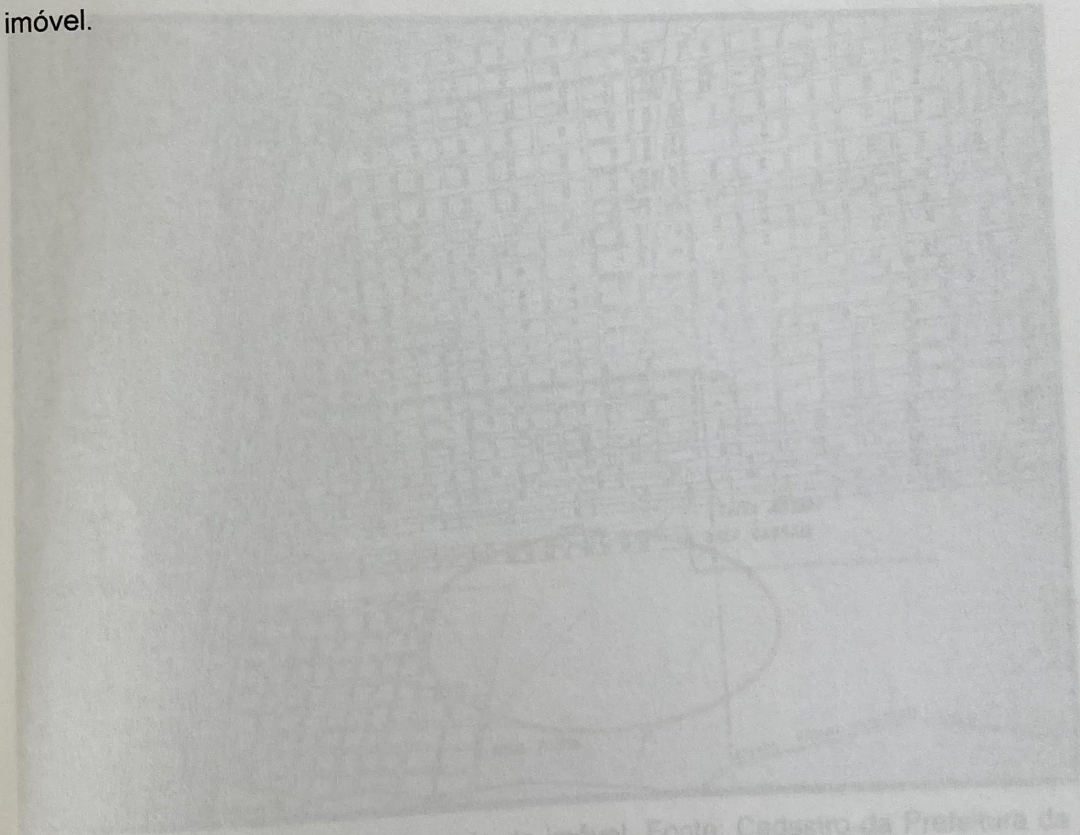


Figura 1 - Localização aproximada do imóvel. Fonte: Cadastro da Prefeitura da Estância Baneira de Mongaguá.

Handwritten signature or initials in blue ink.

11

3. VISTORIA

3.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando, registrado na matrícula n° 194.438 do Registro de Imóveis de Itanhaém, com área de 14.850,00m², segundo informações obtidas diretamente no Departamento de Cadastro da Prefeitura da Estância Balneária de Mongaguá, está localizado no Balneário Cascais, nas proximidades da Rua Geraldo de Assis (figura 1 e 2).

Importante destacar que o imóvel não possui localização precisa e não está devidamente demarcado por marcos de identificação.

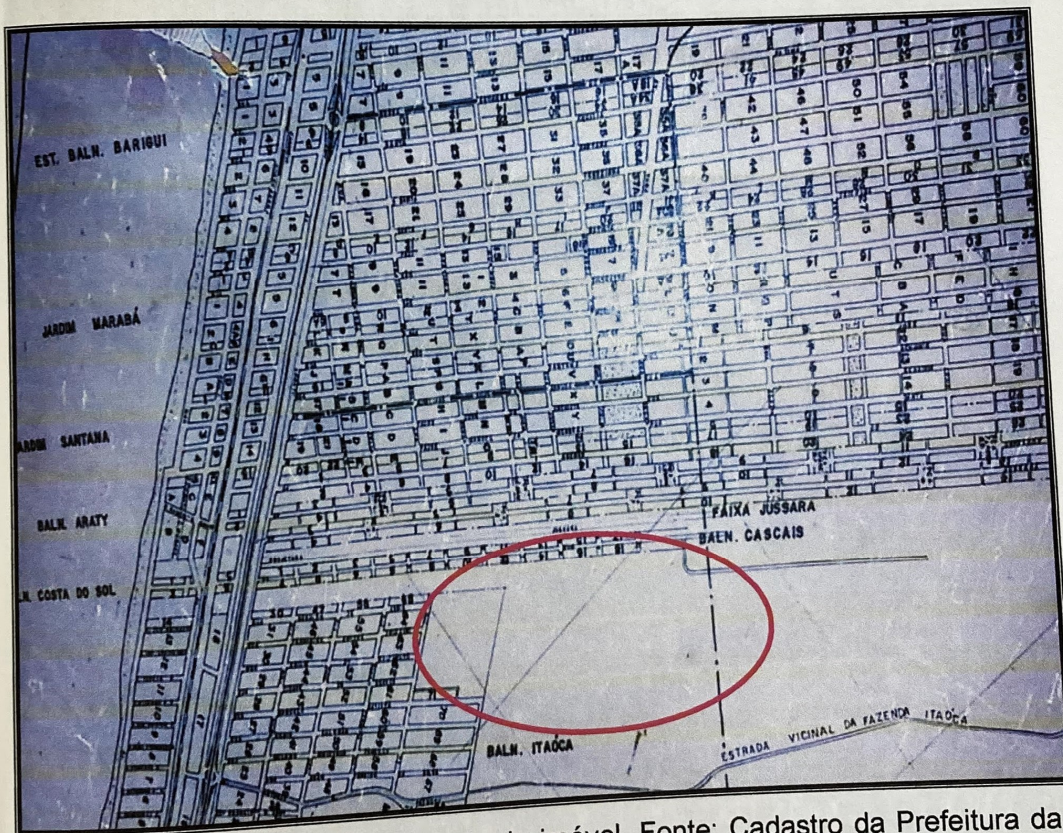


Figura 1 – Localização aproximada do imóvel. Fonte: Cadastro da Prefeitura da Estância Balneária de Mongaguá.

Fonte: GOOGLE E

11

92

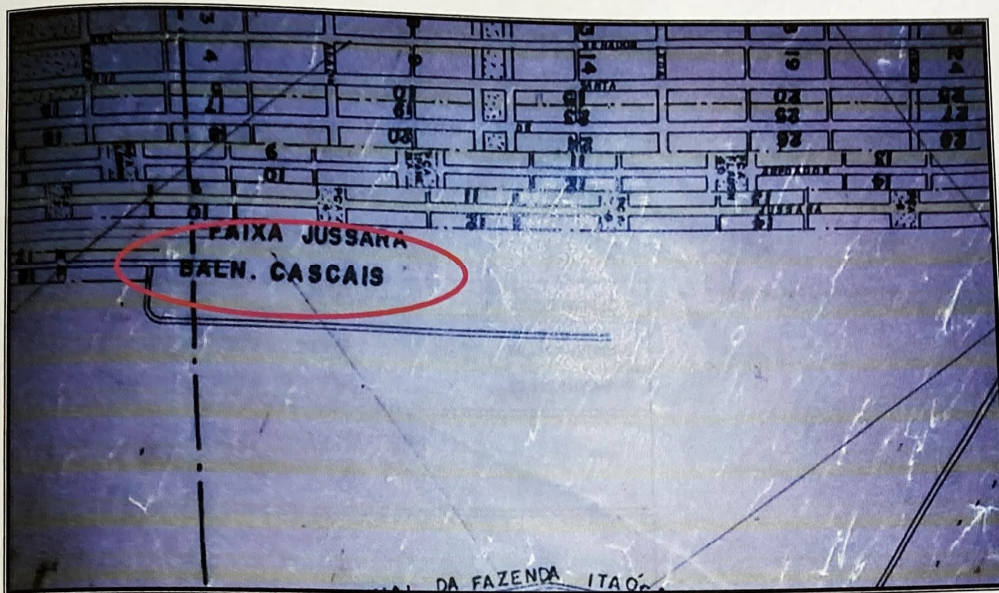


Figura 2 – Detalhe da localização aproximada do imóvel. Fonte: Cadastro da Prefeitura da Estância Balneária de Mongaguá.

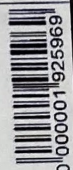


Foto 1 – Localização aproximada do imóvel (Fonte: GOOGLE).

Handwritten signature or mark.

93

O imóvel em questão está devidamente inscrito no cadastro de contribuintes da Prefeitura da Estância Balneária de Mongaguá sob o n° 02200057055 (figura 3).

Código da Dívida		Inscrição	Cadastro	Instruções e Avisos
1925969		02200057055	02200057055-9	
Proprietário COOP.HABI.DOS POLICIAIS MILITARES SP		69.319.440/0001-0		
Contribuinte COOP.HABI.DOS POLICIAIS MILITARES SP		69.319.440/0001-0		
Localização Logra: R. SERVIDAO DE PASSAGEM, N° 00000 CEP: 11730000 Bairro: CENTRO Complemento: P/GLEBA - CASCAIS SETOR: QUADRA: LOTE:				
Endereço de Correspondência Logra: R. SAO TEODORO, N° 00321 CEP: 08290000 Bairro: ITAQUERA Comple: SAO PAULO UF: SP				
				

PREFEITURA DA ESTANCIA BALNEARIA DE MONGAGUA		Avenida Getulio Vargas, 67 - Centro - MONGAGUA-SP - Fone: (13) 3445-3000	
IPTU/TSU - Demonstrativo dos Cálculos Exercício: 2015		Cadastro: 02200057055	
Proprietário COOP.HABI.DOS POLICIAIS MILITARES SP	Valores Venais Terreno: 115.488,31 Edificada: 0,00 Excedente: 0,00 Total: 115.488,31	Alíquotas Terreno: 4,50 Edificada: 0,00 Zoneamento ZONA FISCAL Tipos de Edificação Tipo de Edificação Código de Cobrança 1-Normal	Receita IMPOSTO TERRITORIAL 5.196,07 TX Expediente 33,72 TOTAL 5.229,79
Localização do Imóvel Setor: Quadra: Lote: Logra: SERVIDAO DE PASSAGEM, 00000 Comple: P/GLEBA - CASCAIS Cep: 11730000 Bairro: CENTRO Cidade: MONGAGUA SP Inscrição: 02200057055 Endereço de Correspondência Logra: R. SAO TEODORO, N° 00321 CEP: 08290000 Bairro: ITAQUERA Complemento: SAO PAULO UF: SP			

Figura 3 – Extrato do IPTU ano de 2015. Fonte: Cadastro da Prefeitura da Estância Balneária de Mongaguá.

94

3.2. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local não possui melhoramentos públicos urbanos como pavimentação, guias e sarjetas, rede coletora de esgotos sanitários, coleta de lixo, rede de água potável e energia elétrica.

3.3. DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

Em vistoria técnica realizada em 08 de maio de 2015, coletaram-se as informações e as fotografias a seguir.



Foto 2 – Vista do final da Rua Geraldo de Assis – Localização aproximada.

[Handwritten signature]

95



Foto 3 – Vista do final da Rua Geraldo de Assis – Localização aproximada.



Foto 4 – Vista do terreno existente no final da Rua Geraldo de Assis.

Handwritten signature or mark in blue ink.

96



Foto 5 – Vista do terreno existente no final da Rua Geraldo de Assis.



Foto 6 – Vista do terreno existente no final da Rua Geraldo de Assis.

[Assinatura]

97

4. PESQUISA DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

Nesta etapa do trabalho, o signatário pessoalmente percorreu o entorno do imóvel avaliando, na busca de elementos em oferta ou efetivamente transacionados, priorizando elementos que guardassem semelhança com o imóvel avaliando e sempre que possível, se situassem na mesma região econômica, sempre com o intuito de obter uma amostragem representativa e sem qualquer interesse particular.

Como não se sabia quais eram as variáveis importantes na formação do preço no local dos imóveis avaliando, procedeu a realização de estudo, enfocando não somente a área dos elementos amostrais, mas também suas frentes, topografias, posições nas quadras, situação dos Imóveis, existência de construções, melhoramentos públicos e demais detalhes julgados importantes no mercado imobiliário da região.

Desta forma, foi possível obter 7 (sete) elementos comparativos, apresentados a seguir, que serão devidamente tratados posteriormente por fatores de homogeneização, que serão identificados no capítulo 5.

Elemento Comparativo					1
Endereço:	Av. Dom Pedro I - altura 2200 - Itaguaí				le
Área Terreno:	1.527,50	m ²	Frente:	m	lr
Área Construída:	-	m ²	Topografia:	plano	conserv.
Preço:	R\$ 120.000,00				k
Ofertante:	Canaã Imóveis (13) 3446-1205				foc
Observações:	Terreno sem construções				

Elemento Comparativo					2
Endereço:	Av. Jussara				le
Área Terreno:	3.250,00	m ²	Frente:	m	lr
Área Construída:	-	m ²	Topografia:	plano	conserv.
Preço:	R\$ 500.000,00				k
Ofertante:	Paulumar (13) 3448-5148				foc
Observações:	Terreno sem construções				

98

Elemento Comparativo					3
Endereço:	Rua José Bonifácio				le
Área Terreno:	1.635,00	m ²	Frente:	m	lr
Área Construída:		m ²	Topografia:	plano	conserv.
Preço:	R\$ 120.000,00				k
Ofertante:	Carlão Imóveis (13) 3507-3137				foc
Observações:	Terreno sem construções				

Elemento Comparativo					4
Endereço:	Rua Santana				le
Área Terreno:	2.925,00	m ²	Frente:	m	lr
Área Construída:		m ²	Topografia:	plano	conserv.
Preço:	R\$ 250.000,00				k
Ofertante:	Castro Negócios Imobiliários (11) 3826-7908				foc
Observações:	Terreno sem construções				

Elemento Comparativo					5
Endereço:	Avenida São Paulo				le
Área Terreno:	9.000,00	m ²	Frente:	m	lr
Área Construída:		m ²	Topografia:	plano	conserv.
Preço:	R\$ 1.615.000,00				k
Ofertante:	Serra do Mar Imóveis (13) 3062-6083				foc
Observações:	Terreno sem construções				

Elemento Comparativo					6
Endereço:	Avenida Palmeira				le
Área Terreno:	4.500,00	m ²	Frente:	m	lr
Área Construída:		m ²	Topografia:	plano	conserv.
Preço:	R\$ 200.000,00				k
Ofertante:	Alexandre (13) 7823-6584				foc
Observações:	Terreno sem construções				

Elemento Comparativo					7
Endereço:	próximo Avenida Arpoador				le
Área Terreno:	1.500,00	m ²	Frente:	m	lr
Área Construída:		m ²	Topografia:	plano	conserv.
Preço:	R\$ 150.000,00				k
Ofertante:	Lucas (13) 98187-8734				foc
Observações:	Terreno sem construções				

5. AVALIAÇÃO

Para a determinação do real valor do imóvel ora avaliando, o Perito valeu-se dos métodos descritos na Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP-2011 e NBR 14.653-3.

Nas avaliações, temos como referência o método comparativo de dados de mercado que consiste em se determinar o valor do imóvel pela comparação com outros similares, pelo preço de venda, tendo em vista as suas características semelhantes e admitindo-se que todos os que produzem a mesma renda tem valor igual ou guardam proporcionalidade linear. No processo comparativo entre os imóveis em exame e os pesquisados foi levado em conta, às características intrínsecas de cada um e adaptando-se as diversas condições de fórmulas próprias. Consideram-se também os coeficientes de transposição, de melhoramentos públicos, de profundidade, de testada, de topografia, de depreciação e outros.

Portanto a apuração do valor básico unitário do terreno foi feita através do metro quadrado médio, aplicando-se os fatores de valorização ou desvalorização, em consonância com a Norma de Avaliação e Perícia de Engenharia do IBAPE/SP-2011 e NBR 14.653-3. Para tanto se procedeu a uma cuidadosa pesquisa de elementos, colhida em imobiliárias da região, já descritas no capítulo 4, cujo tratamento de homogeneização encontra-se no presente trabalho.

5.1. CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Para a avaliação dos terrenos em questão será utilizado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**, que consiste em uma ampla pesquisa de valores junto ao mercado imobiliário local, para a determinação do valor unitário médio por área.

Os elementos de pesquisa serão homogeneizados, visando corrigir fatores tais como localização, capacidade de uso, trafegabilidade, aproveitamento da área

100

permitida, diferentes grandezas de áreas, topografia, melhoramentos públicos disponíveis, zona de ocupação, níveis econômicos da região, bem como o potencial de crescimento, entre outros. Somente de posse disso é que poderemos determinar o que se conhece por valor de mercado para uma unidade padrão (elemento paradigma).

Para o cálculo do valor unitário, adotou-se neste trabalho o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, com tratamento dos dados pela metodologia de **TRATAMENTO POR FATORES**.

O tratamento por fatores corresponde à aplicação da teoria cartesiana, onde admite-se que o problema maior possa ser dividido em vários problemas menores (localização, testada, profundidade, etc.), que são ajustados individualmente, perante uma situação de referência, adotada como paradigma.

Os fatores utilizados no presente trabalho estão descritos abaixo:

a) Fator Fonte:

Utilizado quando os valores obtidos são resultantes de ofertas existentes no mercado imobiliário, aplica-se um desconto de 10% para uma suposta adequação às transações efetivamente realizadas.

b) Fator Localização

Utilizado para a transposição da parcela referente ao terreno de um local para outro, é a relação entre os valores dos lançamentos fiscais em virtude da localização e da infraestrutura urbana existente.

c) Fator Testada

Utilizado para a comparação entre as diferentes testadas dos imóveis comparativos e o avaliando.

d) Fator Profundidade

Utilizado para a comparação entre as diferentes profundidades dos imóveis comparativos e o avaliando.

101

Tabela 1 – Homogeneização dos Elementos Comparativos

e) Fator Topografia

Utilizado para aferir as condições topográficas dos elementos amostrais face ao avaliando. Identificando se as situações de aclave, declive são valorizantes ou desvalorizantes.

f) Fator Consistência do terreno

Utilizado para aferir as condições da influência da presença de água no preço de mercado do imóvel avaliando. Identificando se as condições em estado, seco, inundável ou alagadiço possuem influência direta no valor do imóvel.

g) Fator Área

Utilizado para a comparação entre as diferentes áreas dos imóveis comparativos e o avaliando.

Identificados todos os elementos comparativos e realizados todas as análises e estudos necessários à homogeneização para a situação paradigma, tem-se os resultados na Tabela 1.

Situação Paradigma Adotada:

Fator Localização: 0,90

Fator Testada: 1,00

Fator Profundidade: 1,00

Fator Topografia: 1,00

Fator Consistência do Terreno: 1,00

102

Tabela 1 – Homogeneização dos Elementos Comparativos.

Comparativo	Fator Fonte	Área (m ²)	Oferta (R\$)	Benefeitorias (R\$)	Valor Unitário (R\$/m ²)	FATORES EM RELAÇÃO AO AVALIANDO							Valor Unitário Homog. (R\$/m ²)	
						Fator Multi Testada	Fator Testada	Fator Área	Fator Transporte	Fator Topografia	Fator Nivelamento	Fator Homog.		
1	0,90	1.527,50	120.000,00	-	70,70	1,000	1,000	0,753	0,82	1,00	1,00	0,57	40,35	
2	0,90	3.250,00	500.000,00	-	138,46	1,000	1,000	0,827	0,69	1,00	1,00	0,52	71,91	
3	0,90	1.635,00	120.000,00	-	66,06	1,000	1,000	0,759	1,00	1,00	1,00	0,76	50,13	
4	0,90	2.925,00	250.000,00	-	76,92	1,000	1,000	0,816	0,82	1,00	1,00	0,63	48,80	
5	0,90	9.000,00	1.615.000,00	-	161,50	1,000	1,000	0,939	0,60	1,00	1,00	0,54	87,10	
6	0,90	4.500,00	200.000,00	-	40,00	1,000	1,000	0,861	1,13	1,00	1,00	0,99	39,45	
7	0,90	1.500,00	150.000,00	-	90,00	1,000	1,000	0,751	0,75	1,00	1,00	0,50	45,08	
Tratamento Estatístico														
Nº Elementos:	7	Nº Elementos Saneados:	5											
Somatório	382,82	Soma Saneada:	223,81										Valor do Terreno	14.850,000
Média:	54,69	Média Saneada:	44,76										Área do Terreno:	44,76
Limite Inferior:	38,28	Desvio Padrão:	4,82										Unitário Homogeneizado:	44,76
Limite Superior:	71,10	t. student	1,5332										Valor do Terreno:	R\$ 664.686,00
		Intervalo de Confiabilidade Inferior	41,46	-7%									Valor de Mercado do Terreno	
		Intervalo de Confiabilidade Superior	48,06	7%									R\$	664.700,00

103

5.2. VALOR DO TERRENO

Mediante os elementos pesquisados identificados no capítulo 4, e após a realização dos procedimentos de homogeneização do capítulo 5.1, temos:

Judicial

VT = 664.700,00 (seiscentos e sessenta e quatro mil e setecentos reais)

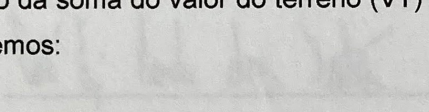
5.3. VALOR DO IMÓVEL

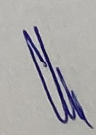
O valor total do imóvel (VI) é resultado da soma do valor do terreno (VT) e do valor das benfeitorias (VB), sendo assim temos:

$$VI = (VT + VB)$$

$$VI = 664.700,00 + 0,00$$

VI = R\$ 664.700,00 (seiscentos e sessenta e quatro mil e setecentos reais)

Montesópolis, 17 de Novembro de 2018

André Luiz Rocha dos Santos
Engenheiro Civil
CREA Nº 5062342014

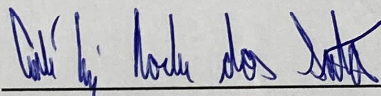


104

6. ENCERRAMENTO

O presente laudo consta o laudo de 17 (dezessete) folhas digitalizadas de um único lado, sendo esta última, datada e assinada pelo Perito Judicial.

Mongaguá, 17 de novembro de 2016



André Luiz Rocha dos Santos

Engenheiro Civil

CREA N° 5062342014

IBAPE N° 1683